

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 685/2017

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Codice fiscale: MNZDVD76C27A794W
Studio in: Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro
Email: davidemanzoni@libero.it
Pec: davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in Arcene (BG)
Località/Frazione
Via Cristoforo Colombo 12/14

INDICE**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	5
Corpo: ABITAZIONE	6
Corpo: AREE URBANE	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	8
Corpo: ABITAZIONE	9
Corpo: AREE URBANE	10
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	12
Corpo: ABITAZIONE	12
Corpo: AREE URBANE	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	13
Corpo: ABITAZIONE	13
Corpo: AREE URBANE	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	13
Corpo: ABITAZIONE	13
Corpo: AREE URBANE	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	14
Corpo: ABITAZIONE	14
Corpo: AREE URBANE	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	16
Corpo: ABITAZIONE	16

Corpo: AREE URBANE	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	18
Corpo: ABITAZIONE	18
Corpo: AREE URBANE	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: CAPANNONI ED UFFICI	19
Corpo: ABITAZIONE	19
Corpo: AREE URBANE	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2019 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Data nomina: 20-09-2017
Data giuramento: 08-11-2017
Data sopralluogo: 11-03-2019

Cronologia operazioni peritali: In data 08-11-2017 si è prestato il giuramento; in data 22-11-2017 si è presa visione della documentazione di causa; in data 22-11-2017 sono iniziate le ricerche catastali ed ipotecarie; in data 22-11-2017 si richiede l'atto di convenzionamento urbanistico; in data 22-11-2017 si presenta presso l'Agenzia delle Entrate-Uffici Catastali l'istanza per l'inserimento in banca dati dell'elaborato planimetrico mancante; in data 28-11-2017 viene protocollata presso il Comune di Arcene la richiesta di accesso agli atti; in data 06-12-2017 si presenta l'istanza al G.E. per la segnalazione delle incongruità emerse; in data 12-12-2017 gli Uffici Catastali comunicano l'inevitabilità dell'istanza di aggiornamento per assenza dei documenti nell'archivio catastale; in data 12-12-2017 il G.E. fissa la convocazione delle parti; in data 02-01-2018 si è presa visione delle pratiche edilizie; in data 02-02-2018 la procedura viene sospesa; in data 04-11-2018 viene riunita la procedura 394/2018 con la procedura 685/2017; in data 08-02-2019 il G.E. autorizza il proseguo delle operazioni peritali; in data 25-02-2019 viene inviata al debitore la richiesta di sopralluogo; in data 04-03-2019 riprendono le ricerche catastali ed ipotecarie; in data 05-03-2019 viene protocollata presso il Comune di Arcene la richiesta di accesso agli atti; in data 07-03-2019 si ottiene copia della visura camerale della società convenuta; in data 07-03-2019 viene richiesta presso l'Agenzia delle Entrate la verifica di contratti registrati; in data 11-03-2019 viene effettuato il sopralluogo e si ottiene copia del contratto di comodato d'uso inerente l'abitazione; in data 13-03-2019 viene presentata all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali l'istanza per la correzione dei dati catastali in merito alle aree urbane; in data 14-03-2019 si è presa visione delle pratiche edilizie; in data 15-03-2019 sono stati recuperati i certificati anagrafici del comodatario; in data 19-03-2019 viene evasa l'istanza di rettifica catastale; in data 19-03-2019 viene presentata all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali l'istanza per la correzione dell'intestatario riferito alle aree urbane; in data 25-03-2019 viene evasa l'istanza catastale per l'aggiornamento della ditta intestataria delle aree urbane; in data 28-03-2019 vengono approvati gli aggiornamenti catastali inerenti la variazione delle planimetrie e l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico; in data 29-03-2019 terminano le ricerche catastali ed ipotecarie.

Beni in Arcene (BG)
Via Cristoforo Colombo 12/14

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Sede: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata all'OMISSIS, foglio 4, particella 2618, subalterno 701, indirizzo Via Colombo 14, piano Terra, comune Arcene, categoria D/7, rendita € 16.306,70.

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI

Il subalterno 701 è oggetto di denuncia di variazione numero 38630 del 27-03-2019 per diversa distribuzione degli spazi interni. Il subalterno 701 è generato con denuncia di variazione numero 195068 del 02-07-2001 per ampliamento, divisione e diversa distribuzione con soppressione del subalterno 1.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI SUBALTERNO 1

Il subalterno 1 è generato con denuncia di costituzione numero 1723 del 05-02-1993.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2618

La particella 2618 già Ente Urbano è oggetto di Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per ampliamento ed accorpamento della particella 2295. La particella 2618 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 102465 in data 09-04-2001 dalla soppressione della particella 544 (ex 544/a).

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 544 (ex 544/a)

La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di variazione geometrica numero 102459 in data 09-04-2001 per precisazione della superficie catastale. La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93738 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 1164; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93710 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3088; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93699 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3087; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93669 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3086; L'originaria particella 544 deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2295 (ex 565/a)

La particella 2295 viene soppressa con Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per accorpamento con la particella 2618. L'originaria particella 2295 (ex 565/a) deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento inserite nel lotto unico di vendita hanno la stessa proprietà. L'elaborato planimetrico catastale non attribuisce beni comuni non censibili.

Confini: La particella 2618 confina a nord con le particelle 5013, 5014, 2037 e 5422 del Comune di Ciserano, confina ad est con reticolo idrico, confina a sud con le particelle 1749, 1164 e 1723, confina ad ovest con Via Colombo. I corpi di fabbrica che compongono il subalterno 701 si affacciano su area esterna esclusiva che confina a nord con le particelle 5013, 5014, 2037 e 5422 del Comune di Ciserano, confina ad est con reticolo idrico, confina a sud con le particelle 1749, 1164, 1723 e subalterno 2 della particella 2618 (area urbana oggetto di pignoramento), confina ad ovest con il subalterno 3 della particella 2618 (area urbana oggetto di pignoramento).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento - Comune di Arcene - foglio 4 - particella 2618 - subalterno 701.

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata all'OMISSIS, foglio 4, particella 2618, subalterno 702, indirizzo Via C. Colombo 12, piano Primo, comune Arcene, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 135 mq, rendita € 379,60.

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI

Il subalterno 702 è oggetto di denuncia di variazione numero 38631 del 27-03-2019 per diversa distribuzione degli spazi interni. Il subalterno 702 è generato con denuncia di variazione numero 195068 del 02-07-2001 per ampliamento, divisione e diversa distribuzione con soppressione del subalterno 1.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI SUBALTERNO 1

Il subalterno 1 è generato con denuncia di costituzione numero 1723 del 05-02-1993.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2618

La particella 2618 già Ente Urbano è oggetto di Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per ampliamento ed accorpamento della particella 2295. La particella 2618 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 102465 in data 09-04-2001 dalla soppressione della particella 544 (ex 544/a).

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 544 (ex 544/a)

La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di variazione geometrica numero 102459 in data 09-04-2001 per precisazione della superficie catastale. La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93738 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 1164; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93710 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3088; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93699 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3087; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93669 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3086; L'originaria particella 544 deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2295 (ex 565/a)

La particella 2295 viene soppressa con Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per accorpamento con la particella 2618. L'originaria particella 2295 (ex 565/a) deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento inserite nel lotto unico di vendita hanno la stessa proprietà. L'elaborato planimetrico catastale non attribuisce beni comuni non censibili.

Confini: La particella 2618 confina a nord con le particelle 5013, 5014, 2037 e 5422 del Comune di Ciserano, confina ad est con reticolo idrico, confina a sud con le particelle 1749, 1164 e 1723, confina ad ovest con Via Colombo. Il subalterno 702 confina a nord con il subalterno 701, si affaccia ad est, ovest e sud su sottostante aree esterna del subalterno 701.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento - Comune di Arcene - foglio 4 - particella 2618 - subalterno 702.

Identificativo corpo: AREE URBANE.

Ente urbano [EU] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Note: AREE URBANE - CATEGORIA CATASTALE F/1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata all'OMISSIS, foglio 4, particella 2618, subalterno 2, indirizzo Via Colombo, comune Arcene, categoria F/1, consistenza 250 mq.

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI

Il subalterno 2 è oggetto di rettifica con istanza numero 33271 del 25-03-2019 per l'attribuzione della corretta intestazione. Il subalterno 2 è oggetto di rettifica numero 32576 del 19-03-2019 per l'attribuzione della consistenza catastale. Il subalterno 2 è generato con denuncia di costituzione numero 1723 del 05-02-1993.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2618

La particella 2618 già Ente Urbano è oggetto di Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per ampliamento ed accorpamento della particella 2295. La particella 2618 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 102465 in data 09-04-2001 dalla soppressione della particella 544 (ex 544/a).

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 544 (ex 544/a)

La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di variazione geometrica numero 102459 in data 09-04-2001 per precisazione della superficie catastale. La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93738 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 1164; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93710 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3088; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93699 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3087; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93669 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3086; L'originaria particella 544 deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2295 (ex 565/a)

La particella 2295 viene soppressa con Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per accorpamento con la particella 2618. L'originaria particella 2295 (ex 565/a) deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento inserite nel lotto unico di vendita hanno la stessa proprietà. L'elaborato planimetrico catastale non attribuisce beni comuni non censibili.

Confini: La particella 2618 confina a nord con le particelle 5013, 5014, 2037 e 5422 del Comune di Ciserano, confina ad est con reticolo idrico, confina a sud con le particelle 1749, 1164 e 1723, confina ad ovest con Via Colombo. Il subalterno 2 confina a nord con il subalterno 3 e 701, confina ad est con la particella 1164, confina a sud con la particella 1723, confina ad ovest con la Via Colombo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 2618, subalterno 3, indirizzo Via C. Colombo, piano Terra, comune Arcene, categoria F/1, consistenza 726 mq.

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI

Il subalterno 3 è oggetto di rettifica con istanza numero 33271 del 25-03-2019 per l'attribuzione della corretta intestazione. Il subalterno 3 è oggetto di rettifica numero 32576 del 19-03-2019 per l'attribuzione della consistenza catastale. Il subalterno 3 è generato con denuncia di costituzione numero 1723 del 05-02-1993.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2618

La particella 2618 già Ente Urbano è oggetto di Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per ampliamento ed accorpamento della particella 2295. La particella 2618 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 102465 in data 09-04-2001 dalla soppressione della particella 544 (ex 544/a).

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 544 (ex 544/a)

La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di variazione geometrica numero 102459 in data 09-04-2001 per precisazione della superficie catastale. La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93738 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 1164; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93710 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3088; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93699 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3087; La particella 544 (ex 544/a) è oggetto di Frazionamento numero 93669 del 02-04-2001 per lo stralcio da essa della particella 3086; L'originaria particella 544 deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI PARTICELLA 2295 (ex 565/a)

La particella 2295 viene soppressa con Tipo Mappale numero 75923 in data 23-04-2001 per accorpamento con la particella 2618. L'originaria particella 2295 (ex 565/a) deriva dall'impianto meccanografico del 01/06/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento inserite nel lotto unico di vendita hanno la stessa proprietà. L'elaborato planimetrico catastale non attribuisce beni comuni non censibili.

Confini: La particella 2618 confina a nord con le particelle 5013, 5014, 2037 e 5422 del Comune di Ciserano, confina ad est con reticolo idrico, confina a sud con le particelle 1749, 1164 e 1723, confina ad ovest con Via Colombo. Il subalterno 3 confina a nord con la particella 5014, confina ad est con il subalterno 701, confina a sud con il subalterno 2, confina ad ovest con la Via Colombo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento - Comune di Arcene - foglio 4 - particella 2618 - subalterno 2 e subalterno 3.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Tutti gli immobili sono ubicati ad Arcene in Via Cristoforo Colombo 12/14. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Tessuto urbano di completamento Ambito di rinnovamento urbano a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **CAPANNONI ED UFFICI**

Gli immobili sono ubicati al piano terra, e sono accessibili dall'area esterna esclusiva con ingresso da Via Colombo e relativa area urbana. Trattasi di due capannoni con uffici. Il CAPANNONE 1 è costituito da elementi prefabbricati in cemento armato, con predisposizione di mensola a sostegno di carroponte; è composto da un unico ambiente con pavimentazione in calcestruzzo industriale, altezza sotto trave di metri 6,00, e da due accessori ad uso deposito con altezza interna utile di 2,50 metri; il capannone è privo degli spazi adibiti al personale (spogliatoi, servizi igienici, ecc.); il capannone è provvisto di serramenti perimetrali e lucernari in copertura; il capannone possiede l'impianto elettrico e l'impianto antincendio. Il CAPANNONE 2 è costituito da elementi prefabbricati in cemento armato, con carroponte installato su due

delle quattro campate complessive; è composto da un unico ambiente con pavimentazione in calcestruzzo industriale ed altezza sotto trave di metri 6,00; il capannone è privo degli spazi adibiti al personale (spogliatoi, servizi igienici, ecc.); il capannone risulta completamente aperto su di un lato con oggetto della copertura di circa 3 metri; è provvisto di serramenti perimetrali e lucernari in copertura; il capannone possiede l'impianto elettrico e l'impianto antincendio. Gli UFFICI sono indipendenti e ricavati al piano terra di una palazzina adiacente al CAPANNONE 1; sono composti da tre vani principali, disimpegno, antibagno e bagno. Risultano completamente pavimentati in gres porcellanato, le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle del bagno ed antibagno dove è presente anche un rivestimento in ceramica; l'antibagno è provvisto di lavello, mentre il bagno è provvisto di vaso, bidè e lavello. I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in pvc con vetrocamera. Gli uffici possiedono l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia murale a GPL, e l'impianto di climatizzazione con propria pompa di calore aria/aria. L'impianto elettrico dei due capannoni e degli uffici sono dotati di unico contatore; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria degli uffici è provvisto di proprio contatore per la contabilizzazione dei consumi; l'approvvigionamento idrico avviene attraverso pozzo artesiano. Le aree esterne sono parzialmente pavimentate in asfalto, sono dotate di idranti antincendio, pesa per autocarri e stazione di rifornimento per autoveicoli a gasolio. Ai fini fiscali, l'immobile è di tipo strumentale, ceduto da impresa costruttrice con termine lavori superiore ai 5 anni, e può essere esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **11.175,58**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1988 (capannone 1) - 1998 (capannone 2 + palazzina uffici)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Ha un'altezza utile interna di circa m. 6,00 sotto trave (capannoni) - m. 3,00 (uffici)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Richiesta per il rilascio dell'abitabilità in data 26-10-2001.

Riscaldamento:

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia autonoma a GPL e termosifoni
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento è installato nei soli UFFICI. Richiesta per il rilascio dell'abitabilità in data 26-10-2001.

Condizionamento e climatizzazione:

<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto di climatizzazione è installato nei soli UFFICI. Richiesta per il rilascio dell'abitabilità in data 26-10-2001.

Impianto antincendio:

<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	1989-04-12
<i>Note</i>	Il visto rilasciato dai Vigili del Fuoco in data 12-04-1989 protocollo 455/60212 riguarda il solo CAPANNONE 1.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo ABITAZIONE

L'appartamento è ubicato al piano primo ed è accessibile dall'area esterna del subalterno 701 attraverso scala esterna. E' caratterizzato dalla presenza di due quote dei pavimenti sfalsate di circa un metro e collegate da scala interna quale separazione tra la zona giorno e la zona notte, ed è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, due ripostigli e sette balconi. L'appartamento possiede finiture di media qualità, ed è completamente pavimentato in gres porcellanato. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle del bagno e della zona cottura dove è

presente anche un rivestimento in ceramica; il bagno è provvisto di vaso, bidè, lavello, vasca da bagno ed attacco lavatrice. I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in pvc con vetrocamera. L'appartamento possiede l'impianto elettrico autonomo con proprio contatore; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a GPL è provvisto di proprio contatore per la contabilizzazione dei consumi; l'approvvigionamento idrico avviene attraverso pozzo artesiano. Ai fini fiscali, l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da impresa costruttrice con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **169,64**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1998 palazzina uffici

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Richiesta per il rilascio dell'abitabilità in data 26-10-2001.

Riscaldamento:

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia autonoma a GPL e termosifoni
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Richiesta per il rilascio dell'abitabilità in data 26-10-2001.

Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al corpo AREE URBANE

Aree urbane esterne all'area di proprietà recintata individuata con il subalterno 701 ed in parte dichiarate da cedere al Comune di Arcene nella tavola grafica della Concessione Edilizia numero 57 del 07-07-1984. Il subalterno 2 identifica una strada di passaggio a favore della particella 1723 (servitù passiva di transito a favore della particella 1723).

Superficie complessiva di circa mq **976,00**

E' posto al piano: Terra

3. PRATICHE EDILIZIE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 6

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche di aperture, realizzazione servizi igienici

Rilascio in data 21/02/2001 al n. di prot. 3128

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2001 al n. di prot. 6155

NOTE: La richiesta di abitabilità risulta integrata in data 26-10-2001 con protocollo 8449; a partire da questa data vengono fatti decorrere i termini per il relativo rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONI ED UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 5

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: trasformazione uffici primo piano in appartamento

Rilascio in data 21/02/2001 al n. di prot. 3127

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2001 al n. di prot. 6155

NOTE: La richiesta di abitabilità risulta integrata in data 26-10-2001 con protocollo 8449; a partire da questa data vengono fatti decorrere i termini per il relativo rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONI ED UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione capannone 2 e palazzina uffici

Rilascio in data 10/07/1998 al n. di prot. 2359

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2001 al n. di prot. 6155

NOTE: La richiesta di abitabilità risulta integrata in data 26-10-2001 con protocollo 8449; a partire da questa data vengono fatti decorrere i termini per il relativo rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONI ED UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 73

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione capannone 1

Rilascio in data 13/12/1988 al n. di prot. 3924

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONI ED UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 57

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione recinzione ed ingresso carraio e pedonale

Rilascio in data 07/07/1984 al n. di prot. 1460

NOTE: Nella tavola grafica viene individuata un'area di proprietà oggetto di pignoramento (attuale subalterno 3 e porzione del subalterno 2) dichiarata da cedere al Comune.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONI ED UFFICI

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 5

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: trasformazione uffici primo piano in appartamento

Rilascio in data 21/02/2001 al n. di prot. 3127

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2001 al n. di prot. 6155

NOTE: La richiesta di abitabilità risulta integrata in data 26-10-2001 con protocollo 8449; a partire da questa data vengono fatti decorrere i termini per il relativo rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 19

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione capannone 2 e palazzina uffici

Rilascio in data 10/07/1998 al n. di prot. 2359

Abitabilità/agibilità in data 27/07/2001 al n. di prot. 6155

NOTE: La richiesta di abitabilità risulta integrata in data 26-10-2001 con protocollo 8449; a partire da questa data vengono fatti decorrere i termini per il relativo rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Ente urbano [EU] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Numero pratica: 57

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione recinzione ed ingresso carraio e pedonale

Rilascio in data 07/07/1984 al n. di prot. 1460

NOTE: Nella tavola grafica viene individuata un'area di proprietà oggetto di pignoramento (attuale subalterno 3 e porzione del subalterno 2) dichiarata da cedere al Comune.

Dati precedenti relativi ai corpi: AREE URBANE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CAPANNONE 1 : non risultano realizzati gli spazi adibiti al personale (spogliatoi, servizi igienici, ecc.), e sono presenti locali accessori interni ad uso deposito non dichiarati. UFFICI : posizione dei tavolati differente rispetto allo stato autorizzato.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzazione della posizione dei tavolati interni. Realizzazione degli spazi adibiti al personale (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) per il rispetto del Regolamento Locale d'Igiene ove sia prevista la presenza continuativa di addetti.

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanatoria edilizia</i>	€ 2.500,00
<i>realizzazione spazi personale</i>	€ 16.000,00
Totale oneri: € 18.500,00	

Note: I costi inerenti la realizzazione degli spazi adibiti al personale, così come autorizzati nella pratica edilizia, vengono calcolati forfettariamente in circa €/mq 800,00.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione dei tavolati interni, differenti aperture interne, realizzazione di un solo bagno anziché due autorizzati.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Regolarizzazione delle opere difformi.

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanatoria edilizia</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: AREE URBANE.

Ente urbano [EU] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14

Trattasi di aree esterne non edificate.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI.**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 29 pubblicato sul BURL numero 5 del 30-01-2013
Zona omogenea:	AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO - ARU
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	VINCOLO URBANISTICO
Estremi delle convenzioni:	repertorio numero 29347/6988 del 12/02/2001 trascritto in data 15/02/2001 ai numeri 6169/4556
Obblighi derivanti:	La OMISSIS ha vincolato al servizio del fabbricato produttivo esistente e quindi al servizio dell'attività in esso esercitata l'alloggio ubicato al piano primo della palazzina uffici in corso di edificazione al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia in variante.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	In assenza di Piano Integrato d'Intervento volto alla riconversione del tessuto produttivo esistente con quello residenziale, sono confermate le sole destinazioni d'uso esistenti.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	L'alloggio ubicato al piano primo della palazzina uffici è vincolato al servizio del fabbricato produttivo esistente e quindi al servizio dell'attività in esso esercitata.

Identificativo corpo: ABITAZIONE.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14**

Si richiama quanto descritto per l'identificativo corpo CAPANNONI ED UFFICI.

Identificativo corpo: AREE URBANE.**Ente urbano [EU] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14**

Si richiama quanto descritto per l'identificativo corpo CAPANNONI ED UFFICI.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI.**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale. Note: Si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale così come rilevato durante le operazioni di sopralluogo, oltre alla correzione dell'elaborato planimetrico.

Identificativo corpo: ABITAZIONE.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale. Note: Si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale così come rilevato durante le operazioni di sopralluogo, oltre alla correzione dell'elaborato planimetrico.

Identificativo corpo: AREE URBANE.**Ente urbano [EU] sito in Via Cristoforo Colombo 12/14**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale. Note: Si è provveduto ad aggiornare l'elaborato planimetrico catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1972 al 16/02/1989.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 544 ex 544/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/1989 al 20/01/1993.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 544 ex 544/A. Nell'atto si richiama la servitù passiva di transito a favore della particella 1723 ex 544/F.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/01/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasformazione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La trasformazione societaria è riferita all'originaria particella 544 ex 544/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1972 al 26/06/1998.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 2295 ex 565/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 2295 ex 565/A.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONI ED UFFICI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1972 al 16/02/1989.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 544 ex 544/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/1989 al 20/01/1993.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 544 ex 544/A. Nell'atto si richiama la servitù passiva di transito a favore della particella 1723 ex 544/F.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/01/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasformazione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La trasformazione societaria è riferita all'originaria particella 544 ex 544/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1972 al 26/06/1998.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 2295 ex 565/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 2295 ex 565/A.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1972 al 16/02/1989.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 544 ex 544/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/02/1989 al 20/01/1993.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 544 ex 544/A. Nell'atto si richiama la servitù passiva di transito a favore della particella 1723 ex 544/F.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/01/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasformazione societaria; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La trasformazione societaria è riferita all'originaria particella 544 ex 544/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/11/1972 al 26/06/1998.

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 2295 ex 565/A.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Compravendita riguardante la particella 2295 ex 565/A.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: AREE URBANE

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2017 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 295.387,96; Importo capitale: € 147.693,98.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128.450,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile pubblico; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/07/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 175.000,00; Importo capitale: € 135.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile pubblico; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; Note: Annotata in data 21-02-2012 ai numeri 8371/1624 per deroga al contratto di mutuo fondiario (variazione durata mutuo). Annotata in data 27-05-2013 ai numeri 21386/3502 per deroga al contratto di mutuo fondiario (pagamento interessi).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: atto notarile pubblico; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: atto notarile pubblico; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VINCOLO EDILIZIO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2001 ai nn. OMISSIS; L'atto di vincolo riguarda il subalterno 1 e la particella 544. Viene vincolato il fabbricato produttivo identificato con il subalterno 1 all'alloggio ubicato al primo piano della palazzina uffici in corso di costruzione.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VINCOLO URBANISTICO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/1998 ai nn. OMISSIS; L'atto di vincolo urbanistico riguarda le originarie particelle 544/A e 565/A. L'intero lotto di proprietà viene dichiarato inedificabile al fine di garantire gli indici di edificabilità prescritti ai fini del rilascio della Concessione Edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONI ED UFFICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 295.387,96; Importo capitale: € 147.693,98.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128.450,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VINCOLO EDILIZIO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2001 ai nn. OMISSIS; L'atto di vincolo riguarda il subalterno 1 e la particella 544. Viene vincolato il fabbricato produttivo identificato con il subalterno 1 all'alloggio ubicato al primo piano della palazzina uffici in corso di costruzione.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VINCOLO URBANISTICO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/1998 ai nn. OMISSIS; L'atto di vincolo urbanistico riguarda le originarie particelle 544/A e 565/A. L'intero lotto di proprietà viene dichiarato inedificabile al fine di garantire gli indici di edificabilità prescritti ai fini del rilascio della Concessione Edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128.450,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: VINCOLO URBANISTICO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/1998 ai nn. OMISSIS; L'atto di vincolo urbanistico riguarda le originarie particelle 544/A e 565/A. L'intero lotto di proprietà viene dichiarato inedificabile al fine di garantire gli indici di edificabilità prescritti ai fini del rilascio della Concessione Edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: AREE URBANE

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: AREE URBANE

Ente urbano [EU] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno la stessa proprietà e non costituiscono un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Assenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno la stessa proprietà e non costituiscono un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Assenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: AREE URBANE

Ente urbano [EU] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno la stessa proprietà e non costituiscono un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Assenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CAPANNONE 1	Sup. lorda di pavimento	1.709,58	1,00	1.709,58
CAPANNONE 2	Sup. lorda di pavimento	697,40	1,00	697,40
UFFICI	Sup. lorda di pavimento	84,60	1,00	84,60
AREA ESTERNA	Sup. esterna lorda	2.492,00	0,10	249,20
AREA ESTERNA	Sup. esterna lorda	6.192,00	0,02	123,84
11.175,58				2.864,62

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Arcene

Tipo di destinazione: Produttiva

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max (€/mq): 660

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	Sup. lorda di pavimento	135,70	1,00	135,70
BALCONI	Sup. lorda di pavimento	33,94	0,33	11,20
169,64				146,90

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Arcene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830

Valore di mercato max (€/mq): 970

Identificativo corpo: AREE URBANE

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AREE URBANE	superf. esterna lorda	976,00	1,00	976,00
		976,00		976,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni non sono comodamente divisibili in relazione al vincolo edilizio ed urbanistico trascritto a favore del Comune di Arcene in data 15/02/2001.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: CAPANNONI ED UFFICI**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

Occupato da OMISSIS con comodato d'uso stipulato in data 02/11/2000

Registrato a Treviglio il 17/11/2000

Tipologia contratto: anni 4 + anni 4, scadenza 02/11/2008

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: ALTRO

Il contratto di comodato d'uso risulta scaduto e non rinnovato.

Identificativo corpo: AREE URBANE

Ente urbano [EU] sito in Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Treviso
 Ufficio tecnico di Arcene
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Ritengo che il più probabile valore medio riferito alla superficie commerciale delle unità immobiliari ad uso abitativo sia pari a €/mq 900,00, ad uso artigianale/industriale sia pari a €/mq 550,00.

12.3 Valutazione corpi:

**CAPANNONI ED UFFICI. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
 Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 989.015,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAPANNONE 1	1.709,58	€ 450,00	€ 769.311,00
CAPANNONE 2	697,40	€ 450,00	€ 313.830,00
UFFICI	84,60	€ 800,00	€ 67.680,00
AREA ESTERNA	249,20	€ 450,00	€ 112.140,00
AREA ESTERNA	123,84	€ 450,00	€ 55.728,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.318.689,00
LIMITATA COMMERCIALIZZABILITA' detrazione del 25.00%			€ -329.672,25
arrotondamento detrazione di € 1.75			€ -1,75
Valore corpo			€ 989.015,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 989.015,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 989.015,00

**ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]
Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.140,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	135,70	€ 800,00	€ 108.560,00
BALCONI	11,20	€ 800,00	€ 8.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.520,00
LIMITATA COMMERCIALIZZABILITA' detrazione del 25.00%			€ -29.380,00
Valore corpo			€ 88.140,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.140,00

**AREE URBANE. Ente urbano [EU]
Arcene (BG), Via Cristoforo Colombo 12/14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AREE URBANE	976,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CAPANNONI ED UFFICI	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	2.864,62	€ 989.015,00	€ 989.015,00
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	146,90	€ 88.140,00	€ 88.140,00
AREE URBANE	Ente urbano [EU]	976,00	€ 0,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 161.655,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 894.500,00
Valore diritto e quota	€ 894.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto	€ 894.500,00
--	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali, un immobile è di tipo strumentale, ceduto da impresa costruttrice con termine lavori superiore ai 5 anni, e può essere esente da IVA; un immobile è di tipo abitativo, ceduto da impresa costruttrice con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è esente da IVA.

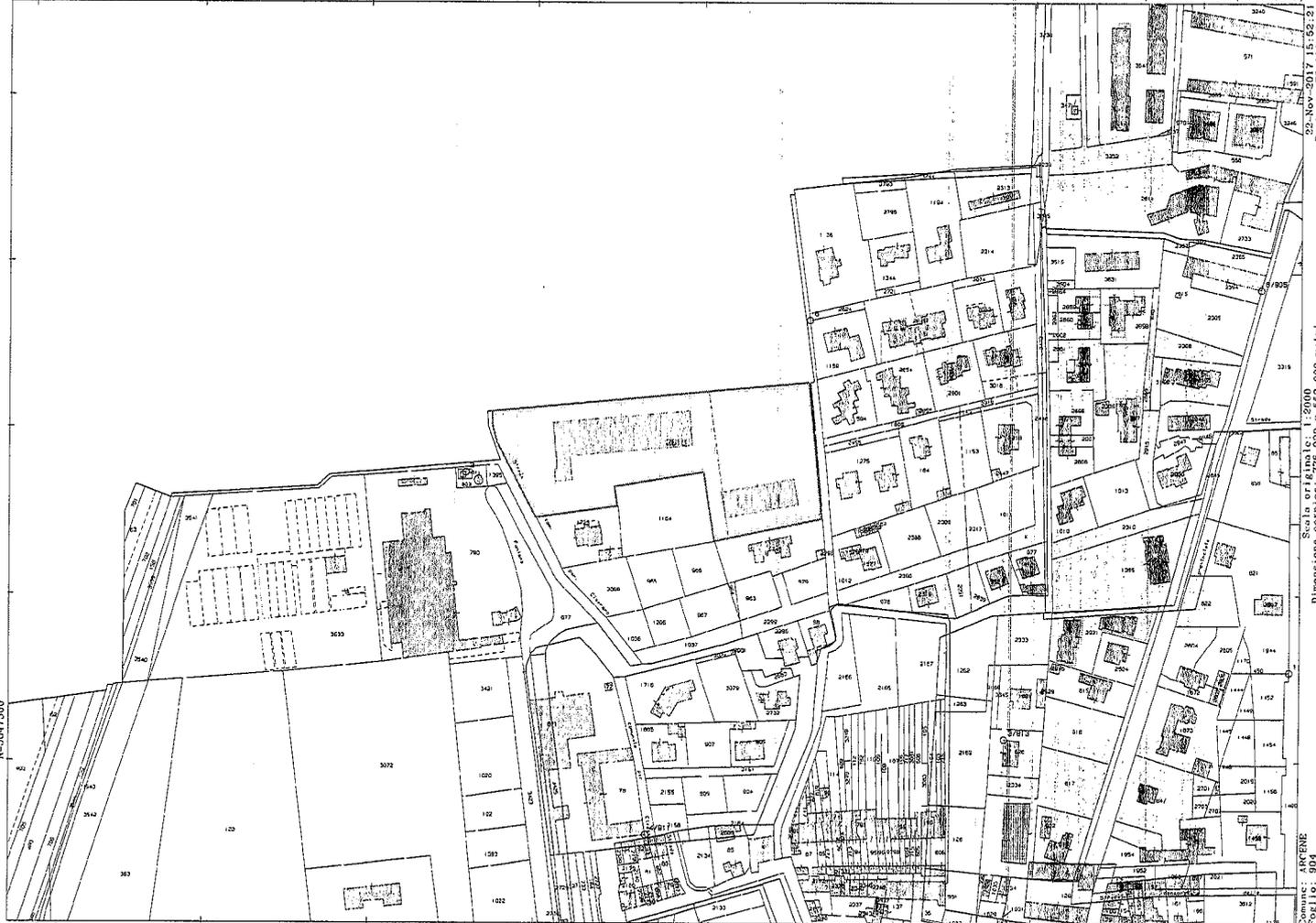
Allegati

ALLEGATO A aggiornamenti catastali - ALLEGATO B estratto mappa catastale - ALLEGATO C elaborato planimetrico ed elenco subalterni - ALLEGATO D planimetrie catastali - ALLEGATO E rilievo dei luoghi e fotografie - Allegato F autorizzazioni edilizie -ALLEGATO G documentazione ipotecaria e catastale - ALLEGATO H inquadramento urbanistico - ALLEGATO I contratto comodato d'uso e certificati anagrafici - ALLEGATO L visura camerale.

03-04-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Manzoni

B



N=5047300

E=1547400

Vis. tel. (0.90 euro)
P. n. 2319301/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: ARCORE
Foglio: 904

Porticella. 2618

C

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0038630 del 28/03/2019
Comune di Arcene
Via Cristoforo Colombo

civ. 12

Identificativi Catastali:
Sezione: 4
Foglio: 4
Particella: 2618
Subalterno: 701

Compilata da:
Manzoni Davide
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Bergamo

N. 2091

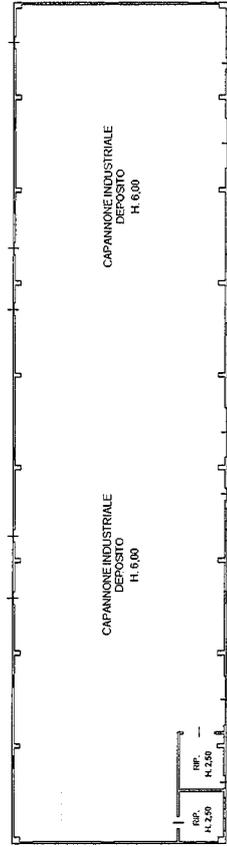
Scala 1: 200

particella 5014

particella 5013

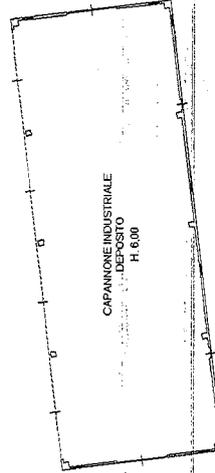
particella 2037

particella 5422



AREA ESTERNA ESCLUSIVA

PIANO TERRA



AREA ESTERNA ESCLUSIVA

particella 1749

particella 1164

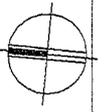
particella 1164

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.

A.U.I.



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0038631 del 28/03/2019

Comune di Arcene

Via Cristoforo Colombo

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 2618

Subalterno: 702

Compilata da:
Manzoni Davide

Iscritto all'albo:
Architetti

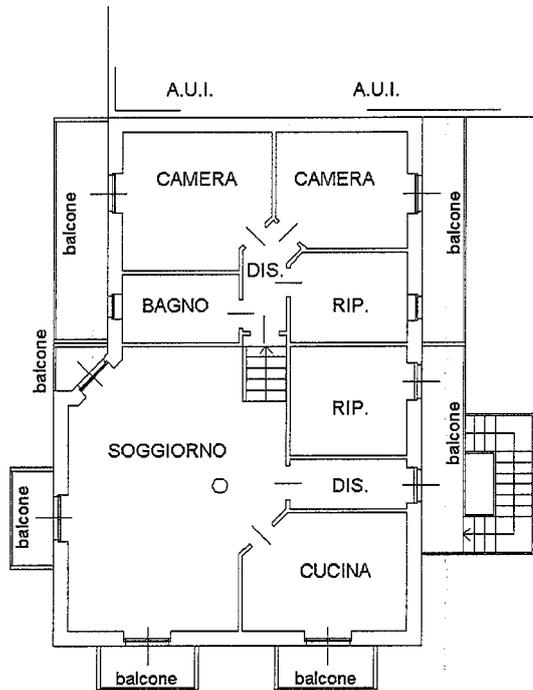
Prov. Bergamo

N. 2091

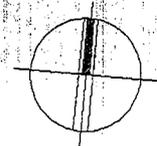
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO H. 3,00



Ultima planimetria in atti

Data: 29/03/2019 - n. T7293 - Richiedente: MNZDVD76C27A794W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

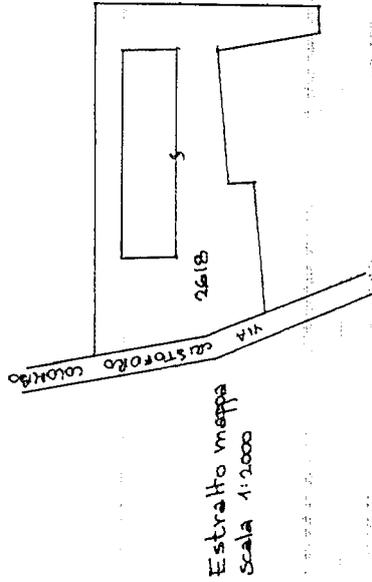
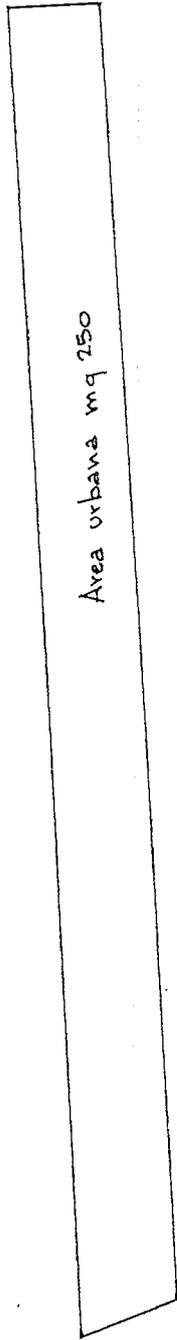
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2019 - Comune di ARCENE (A365) - < Foglio: 4 - Particella: 2618 - Subalterno: 702 >
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 12 piano: 1;

MOD. AN (CEU)
MOD. AN (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arcene via Cristoforo Colombo civ. 511

MODULINO
F. 109, mod. 498



ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

5 FEB. 2003 n. 1723

Compilata dal (Titolo, cognome e nome)

scritto all'atto del C.E.O.H. della provincia di BRESCIA data 10/12/97 Firma

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali F. L. n. 26/10/1998/2

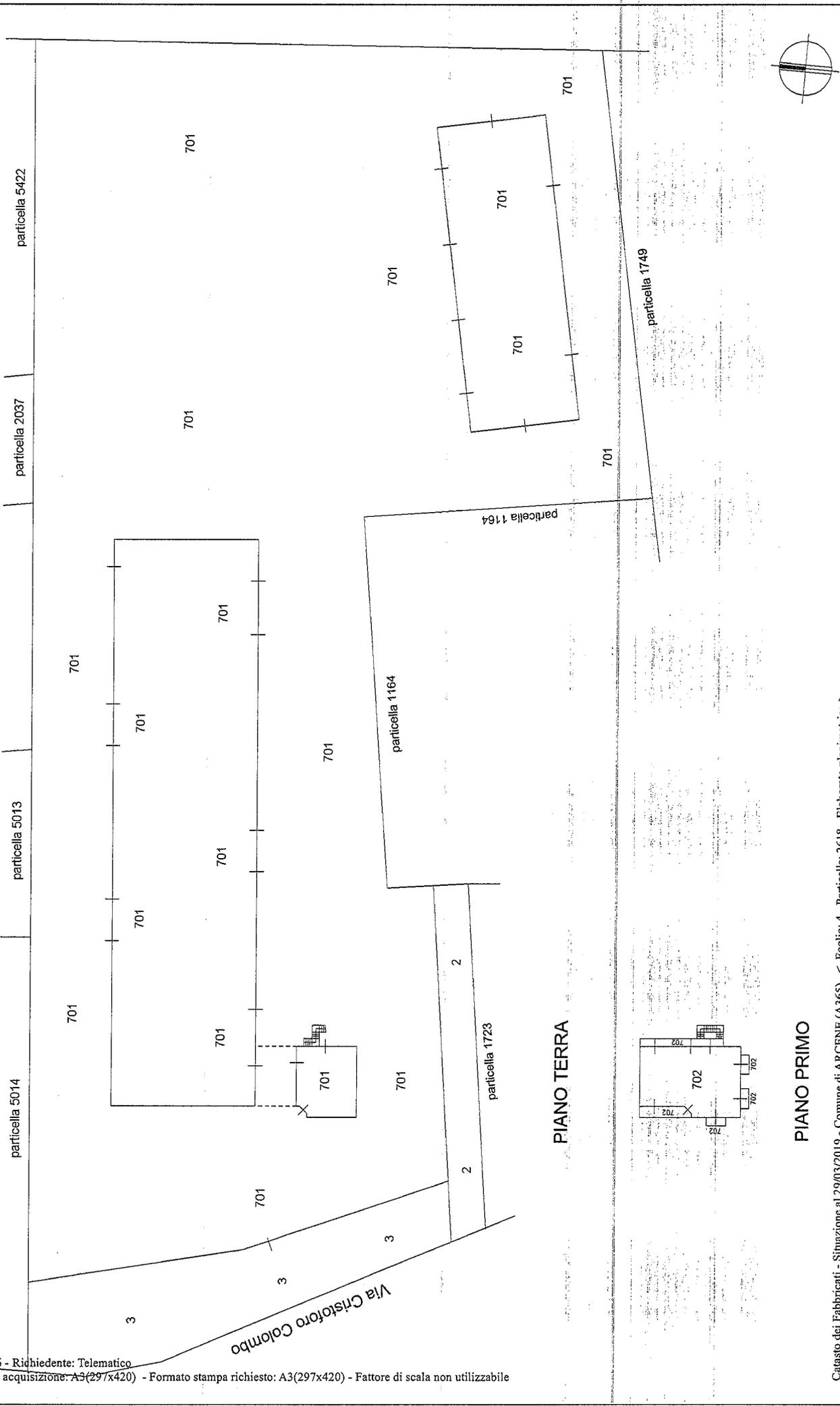
D

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Manzoni Davide Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo N. 2091

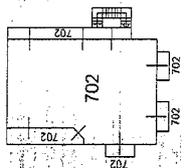
Comune di Arcene Sezione: Foglio: 4 Particella: 2618 Protocollo n. BG0038630 del 28/03/2019

Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: ARCENE
Elenco Subalterni

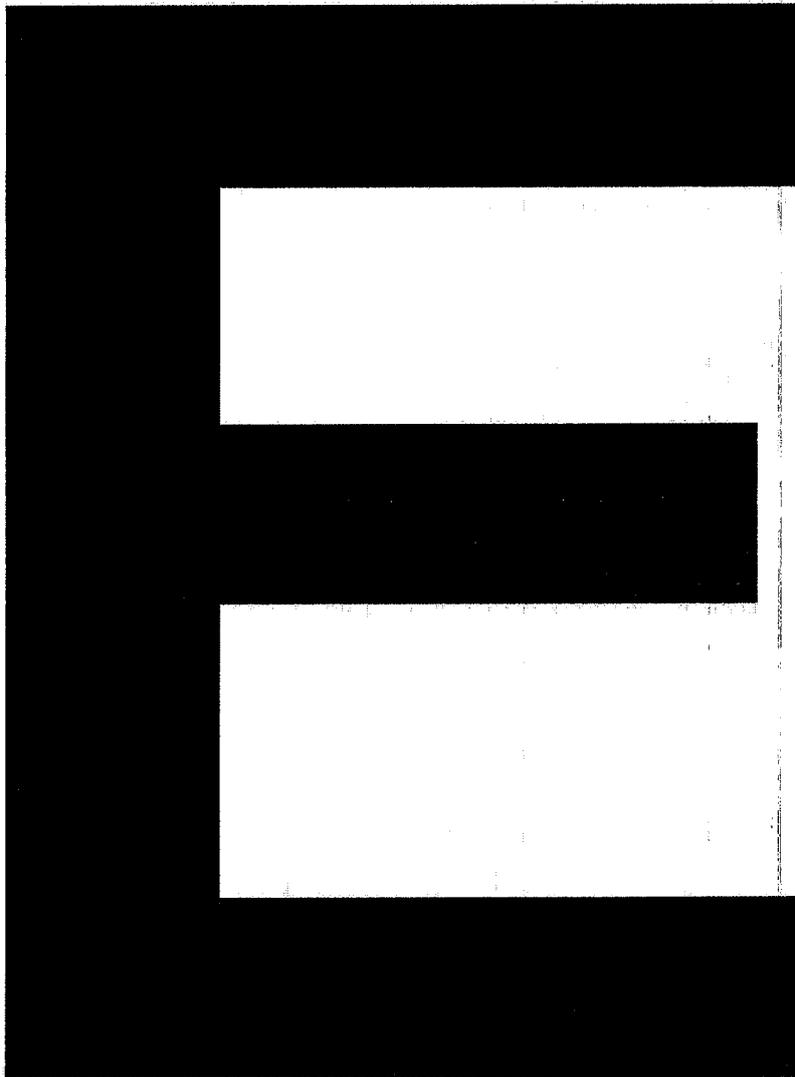
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

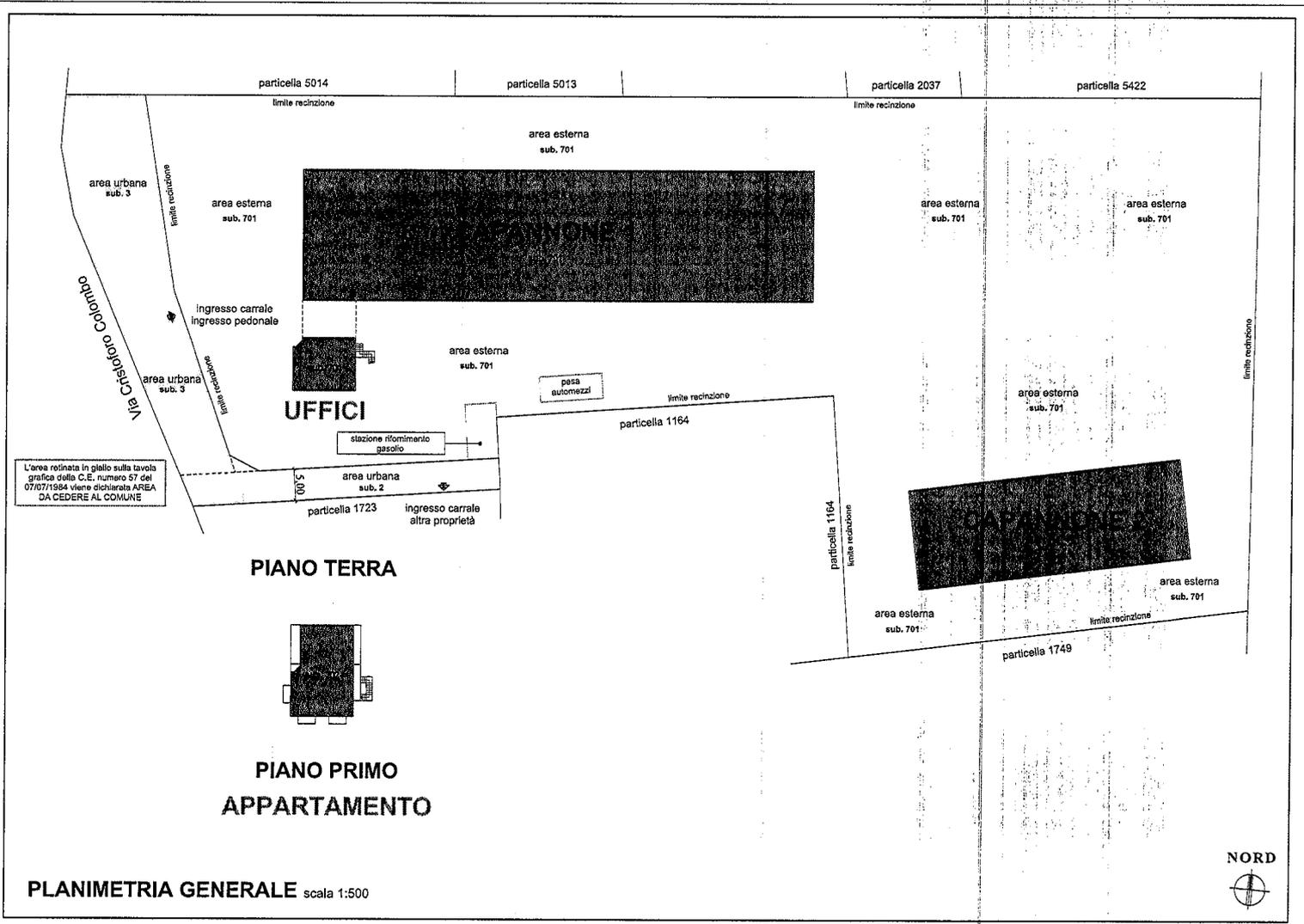
Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ARCENE				4	2618			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1			T			SOPPRESSO		
2	VIA CRISTOFORO COLOMBO		T			AREA URBANA MQ. 250		
3	VIA CRISTOFORO COLOMBO		T			AREA URBANA MQ. 726		
701	VIA CRISTOFORO COLOMBO	14	T			FABBRICATO PER ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE		
702	VIA CRISTOFORO COLOMBO	12	I			APPARTAMENTO		

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

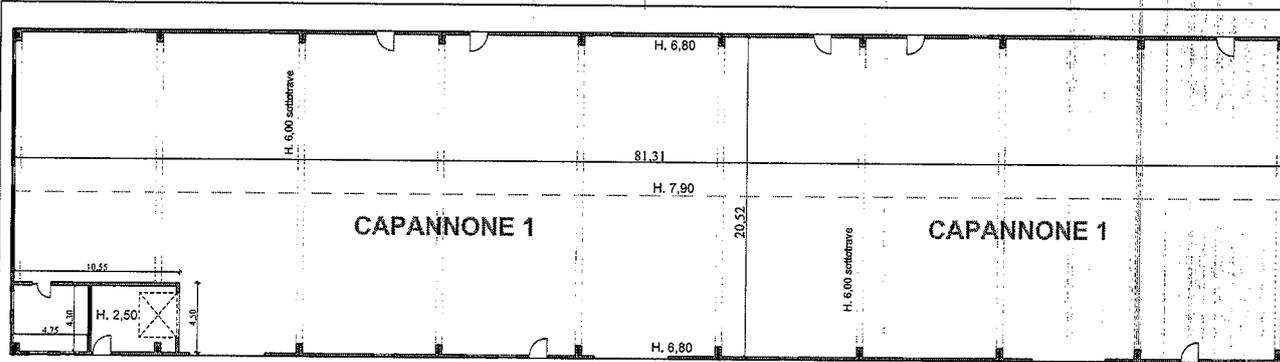
Visura telematica



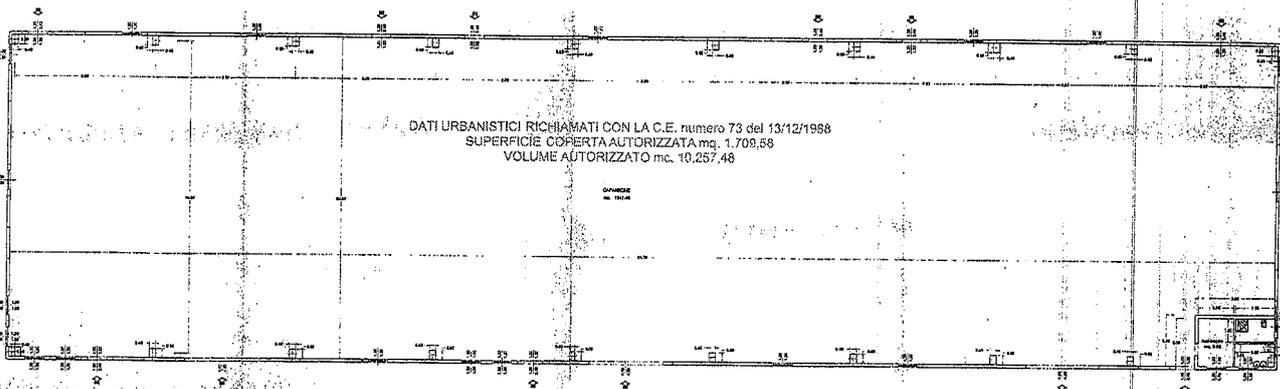


PLANIMETRIA GENERALE scala 1:500

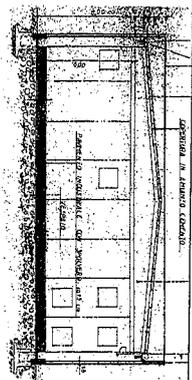


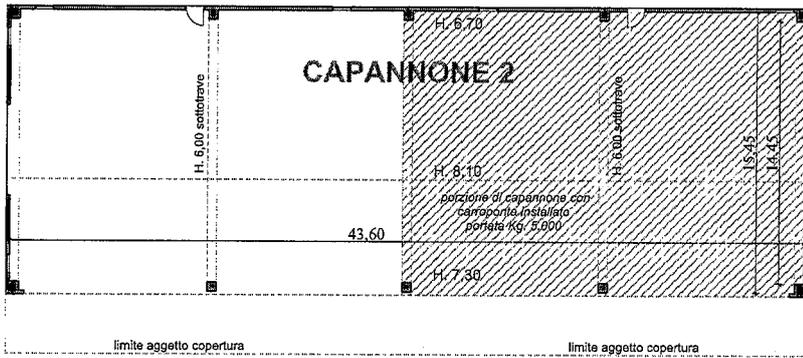


PIANTA PIANO TERRA - RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI

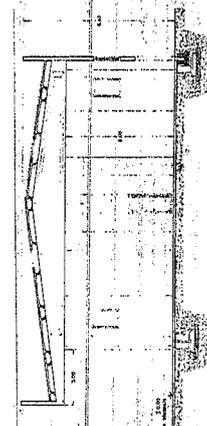
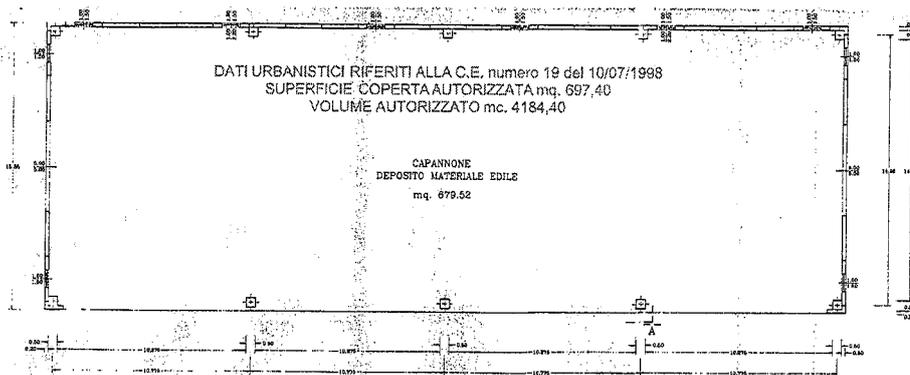


PIANTA PIANO TERRA - STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATI





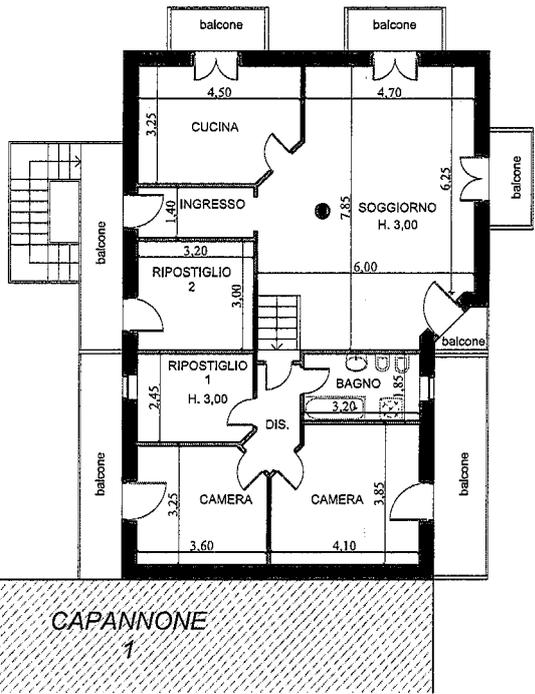
PIANTA PIANO TERRA - RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI



PIANTA PIANO TERRA - STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATI

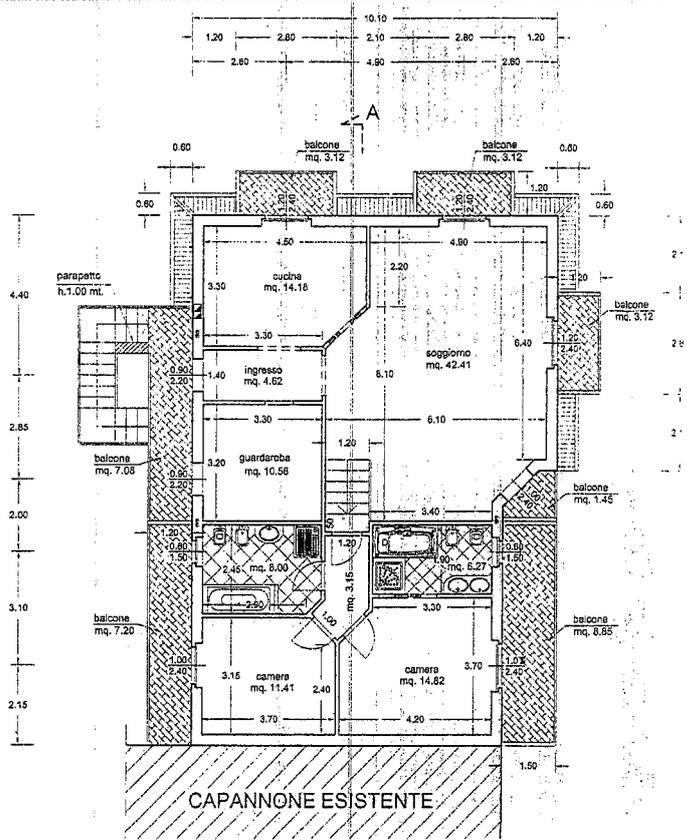


APPARTAMENTO



CAPANNONE
1

PIANTA PIANO PRIMO - RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI scala 1:100

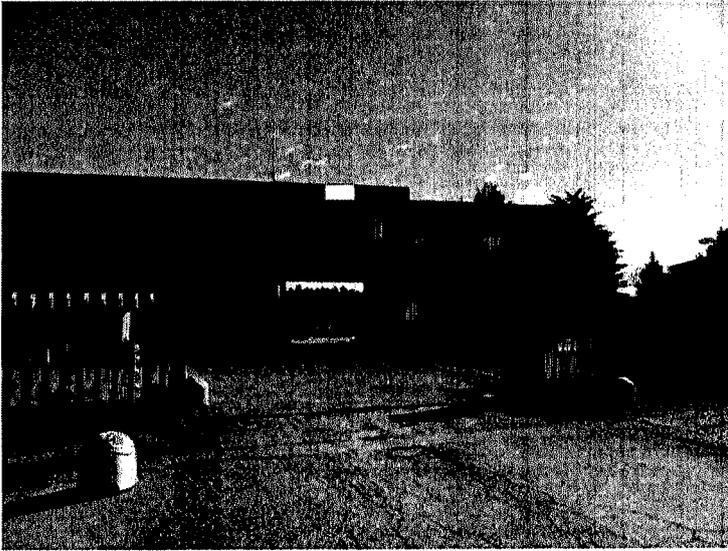


CAPANNONE ESISTENTE

PIANTA PIANO PRIMO - STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATI scala 1:100

DATI URBANISTICI RICHIAMATI CON LA C.E. numero 19 del 10/07/1998
(attuali uffici ed appartamento):
SUPERFICIE COPERTA AUTORIZZATA mq. 135.70
VOLUME AUTORIZZATO mc. 1.017,75

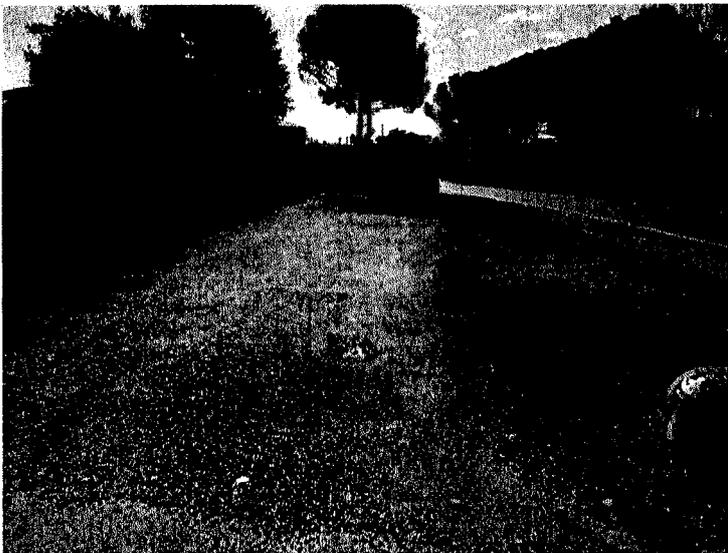




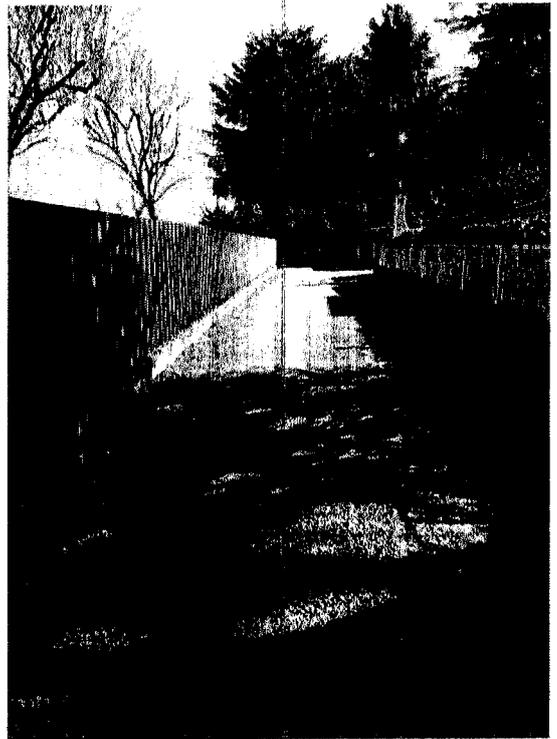
Vista da Via Cristoforo Colombo



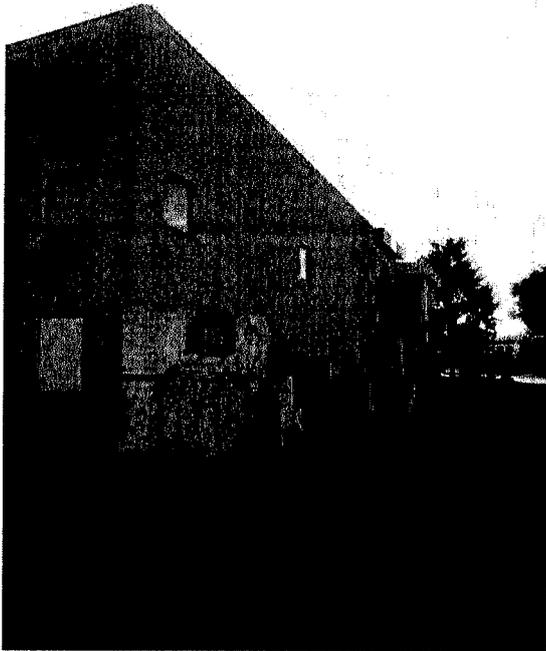
Area urbana subalterno 3



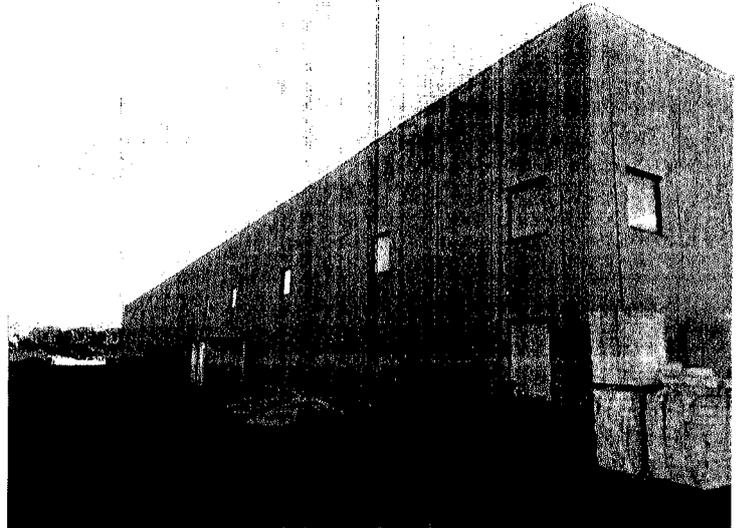
Area urbana subalterno 3



Area urbana subalterno 2



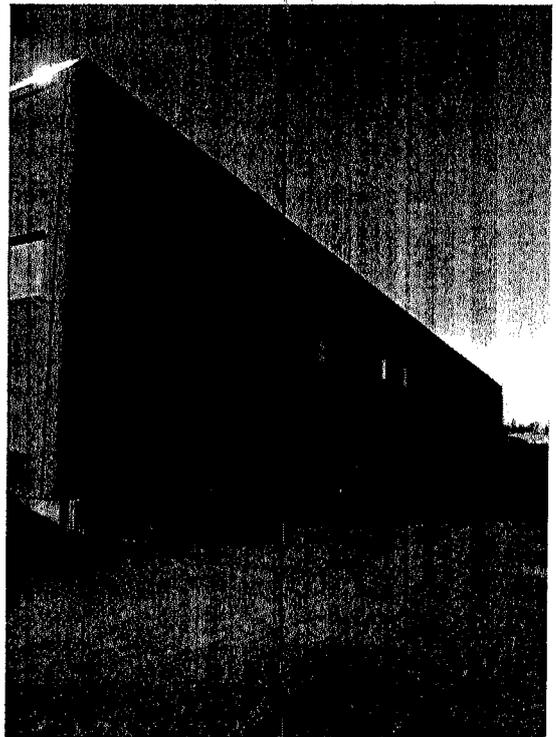
Capannone 1 vista da cortile interno



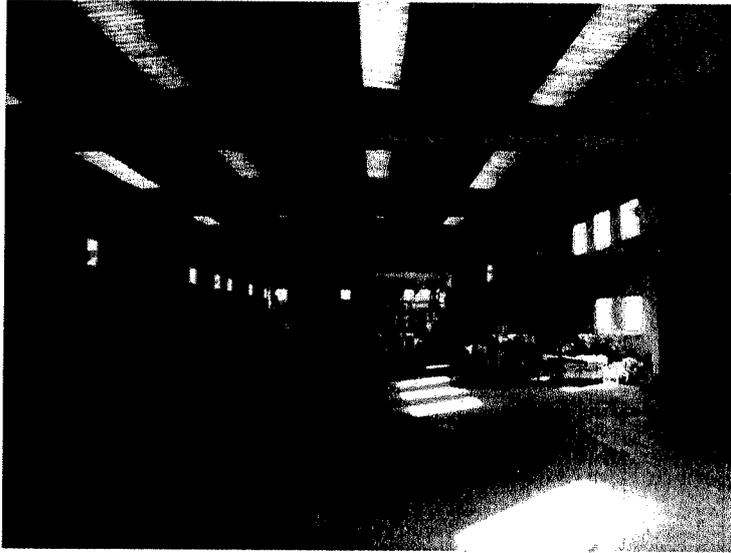
Capannone 1 vista da cortile interno



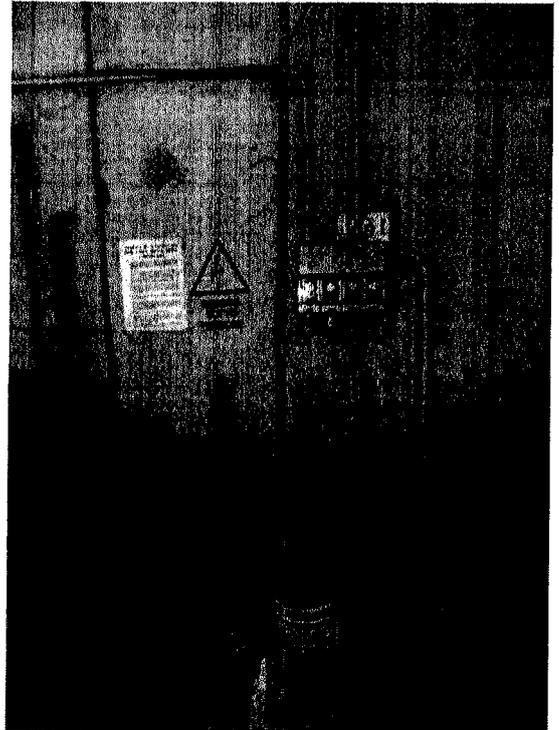
Capannone 1 vista da cortile interno



Capannone 1 vista da cortile interno



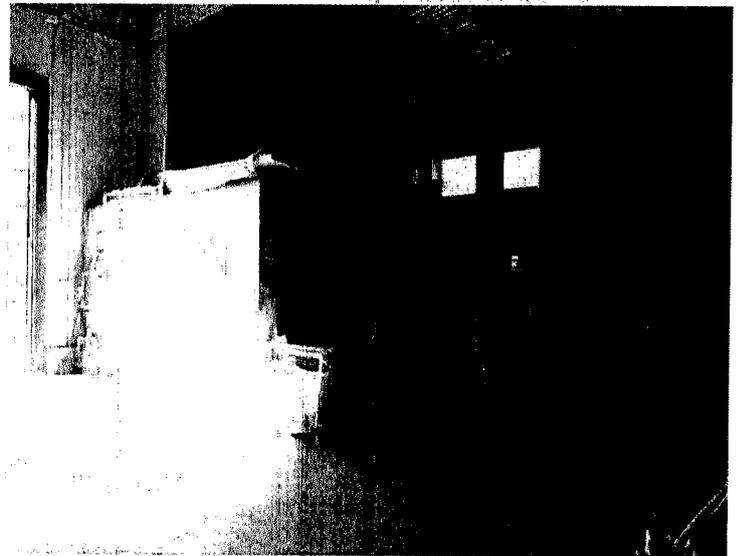
Capannone 1 vista interna



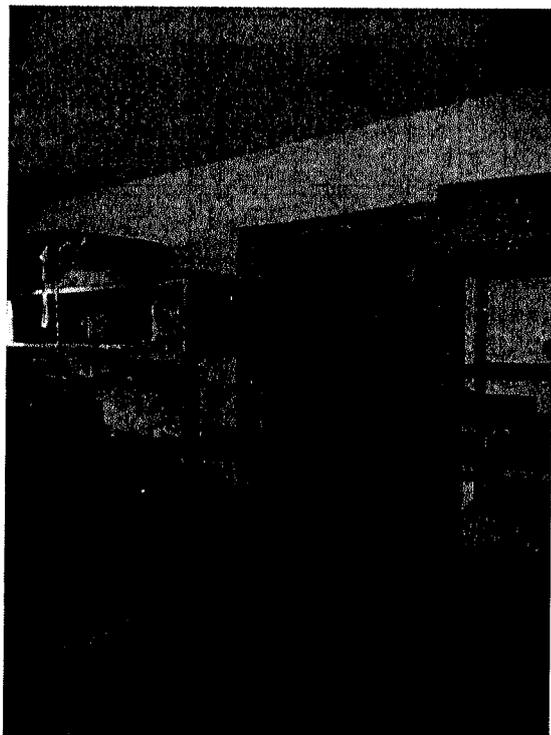
Capannone 1 quadro elettrico



Capannone 1 impianto antincendio



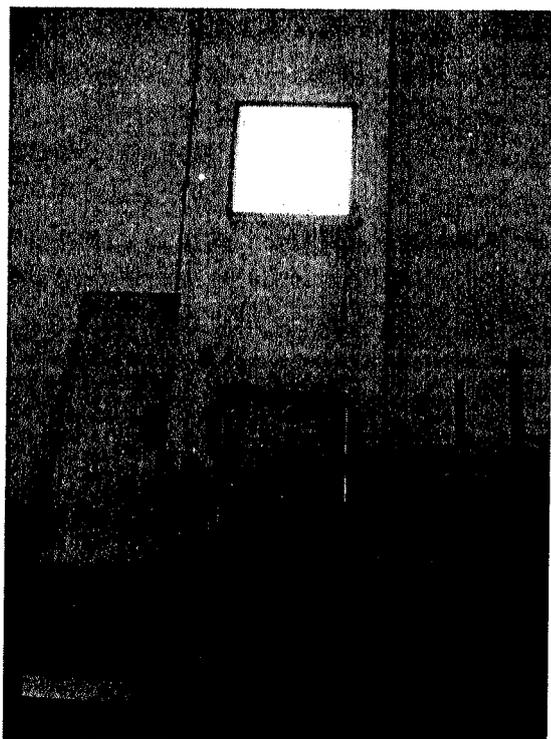
Capannone 1 locali accessori



Capannone 1 locali accessori



Capannone 1 portoni d'ingresso



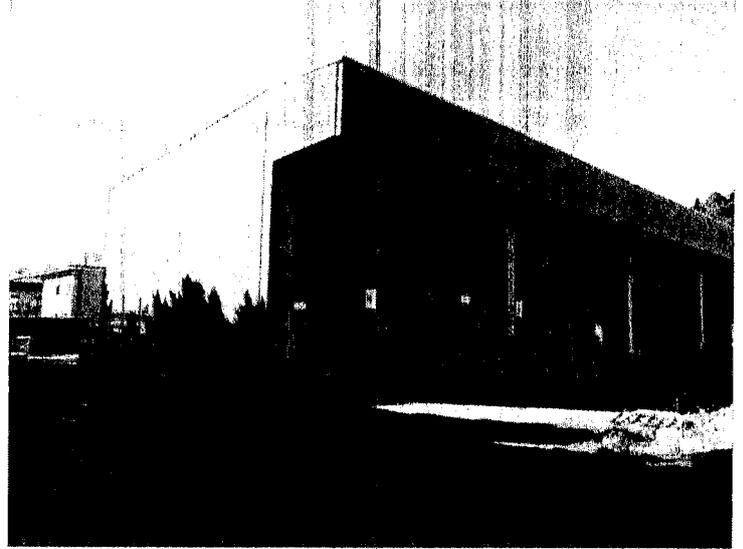
Capannone 1 uscite di sicurezza



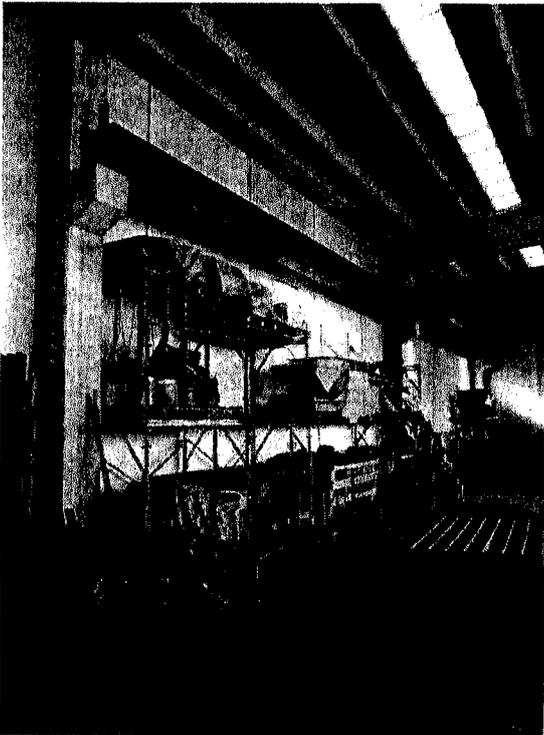
Capannone 2 vista da cortile interno



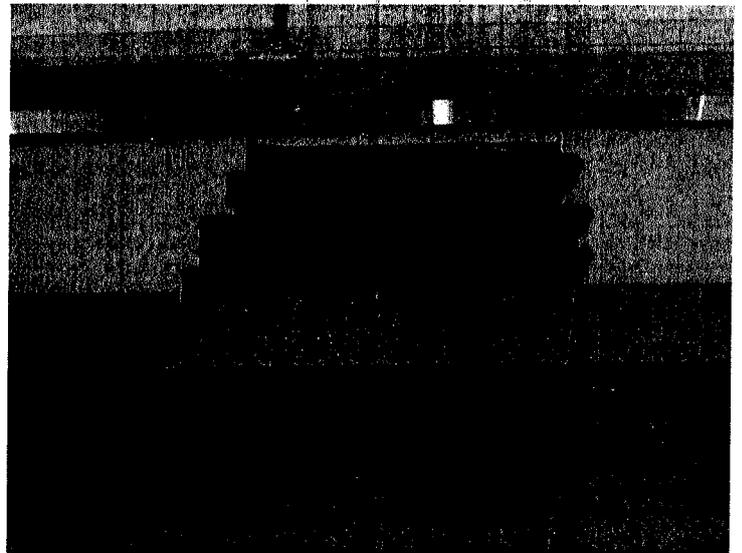
Capannone 2 vista da cortile interno



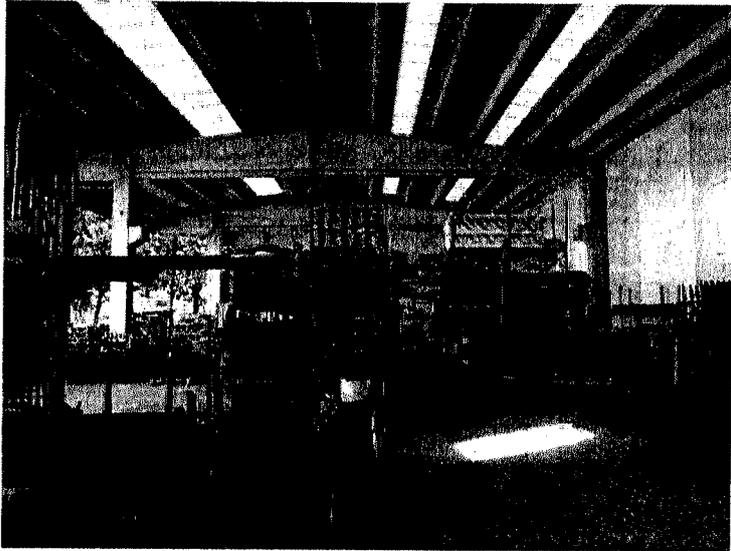
Capannone 2 vista da cortile interno



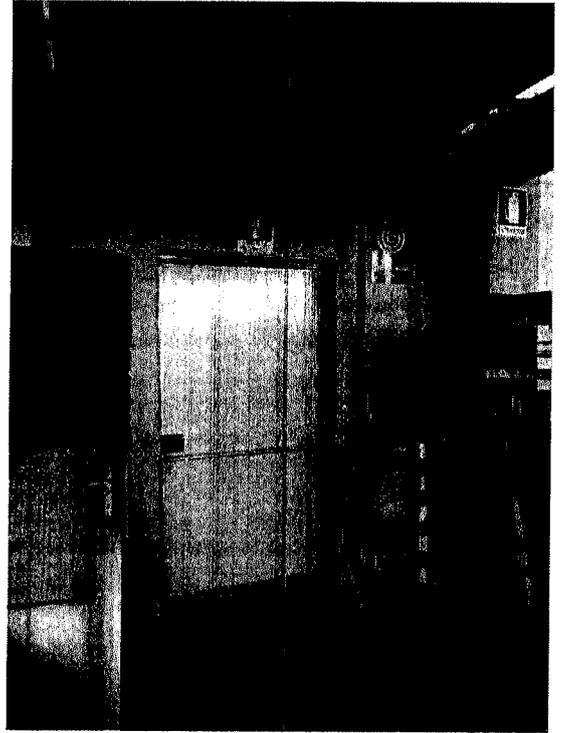
Capannone 2 vista interna con carroponte



Capannone 2 indicazioni tecniche carroponte



Capannone 2 vista interna



Capannone 2 impianto antincendio uscite di sicurezza



Uffici - Abitazione vista da cortile interno



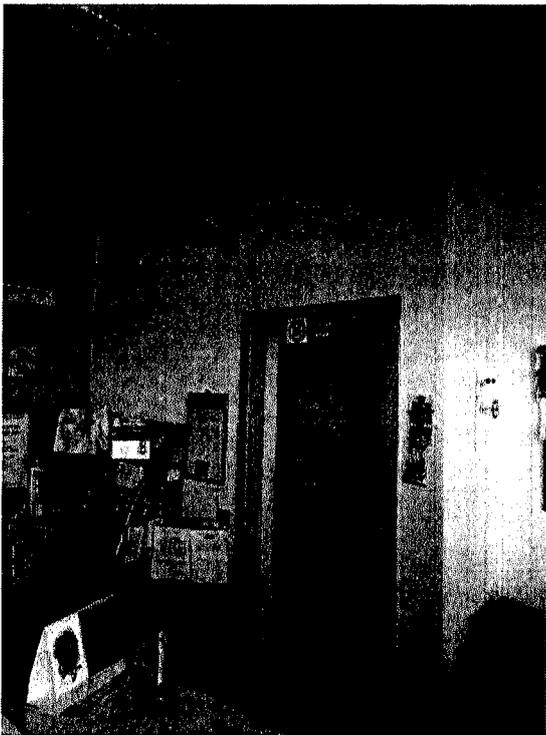
Uffici - Abitazione vista da cortile interno



Uffici - Abitazione vista da cortile interno



Uffici - ingresso



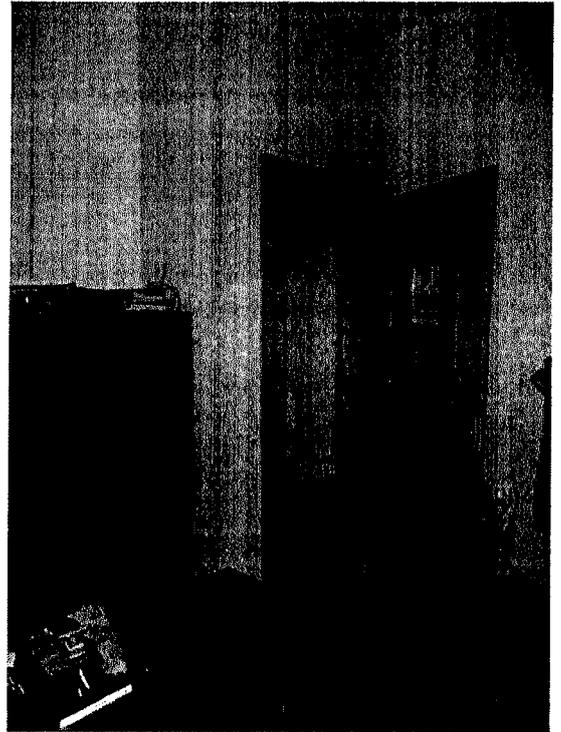
Uffici - interni



Uffici - interni



Uffici - interni



Uffici - interni



Uffici - disimpegno



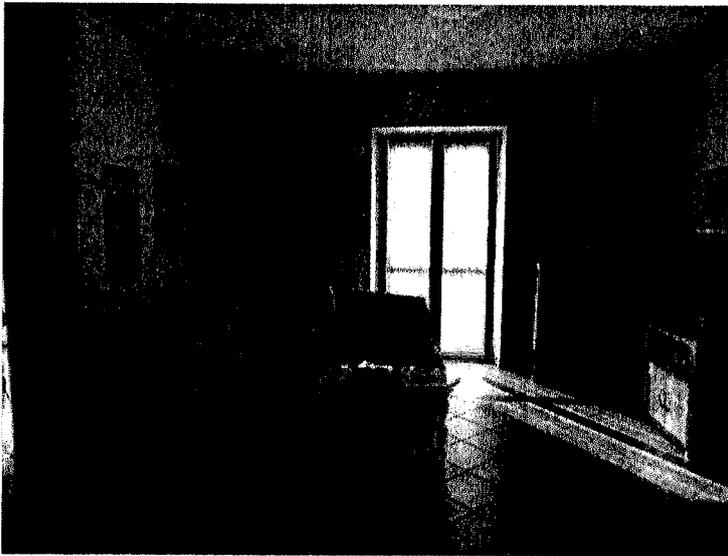
Uffici - antiwc



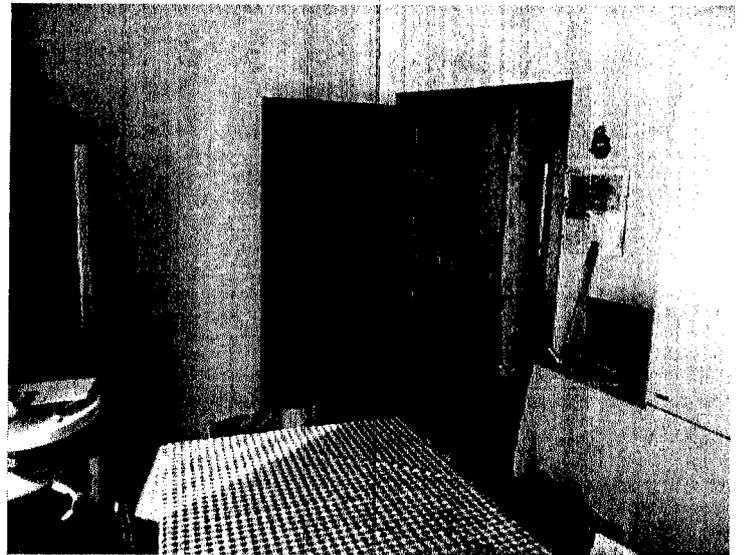
Uffici - wc



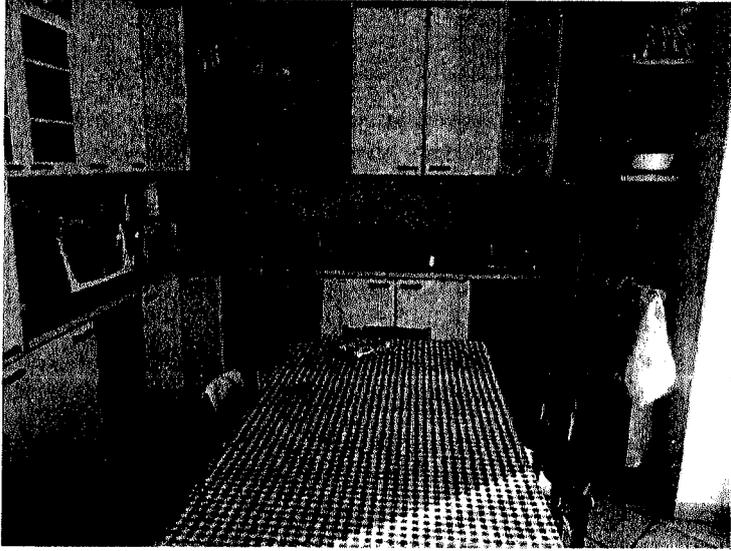
Abitazione - soggiorno



Abitazione - soggiorno



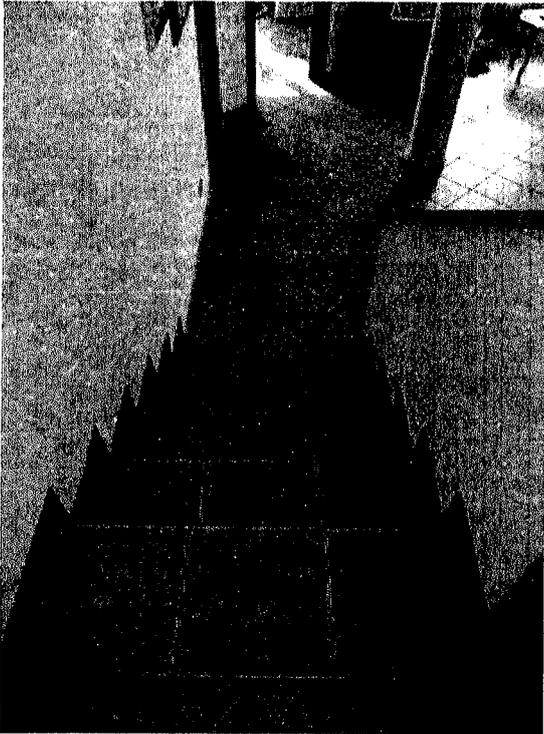
Abitazione - cucina



Abitazione - cucina



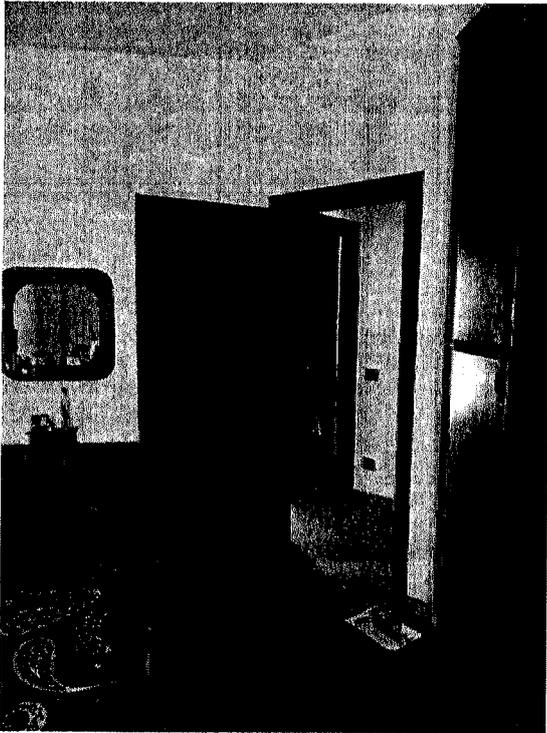
Abitazione - disimpegno



Abitazione - scala interna



Abitazione - bagno



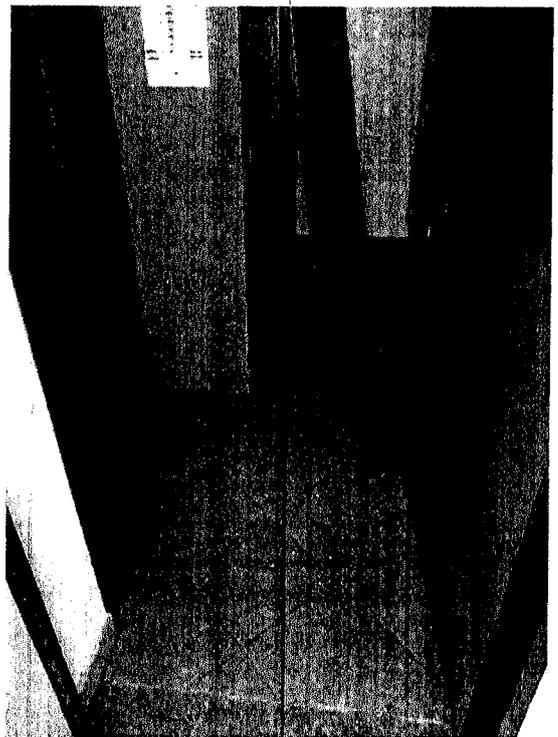
Abitazione - camera



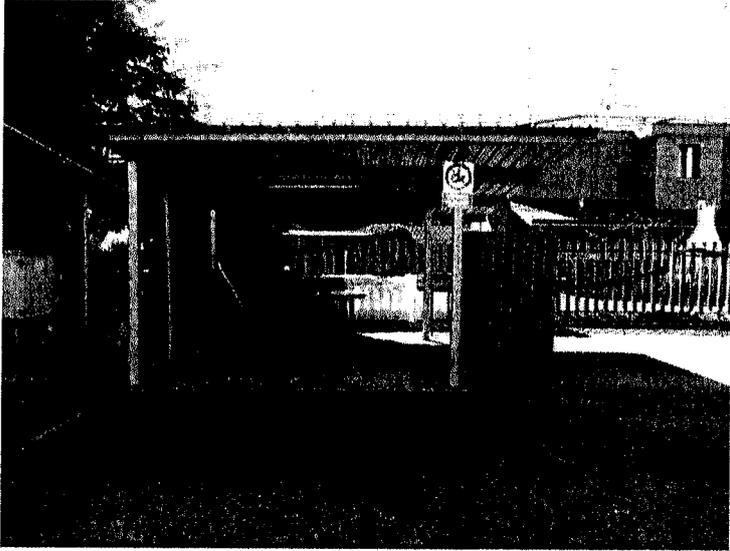
Abitazione - ripostiglio 1



Abitazione - finiture balconi



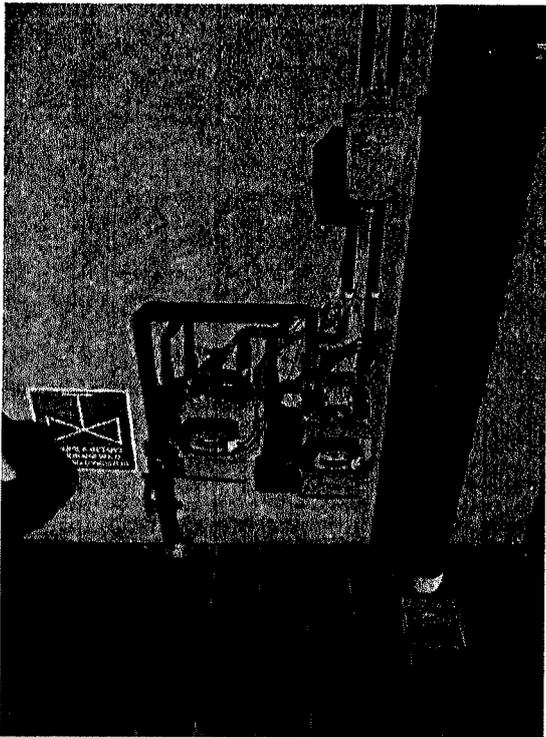
Abitazione - ripostiglio 2



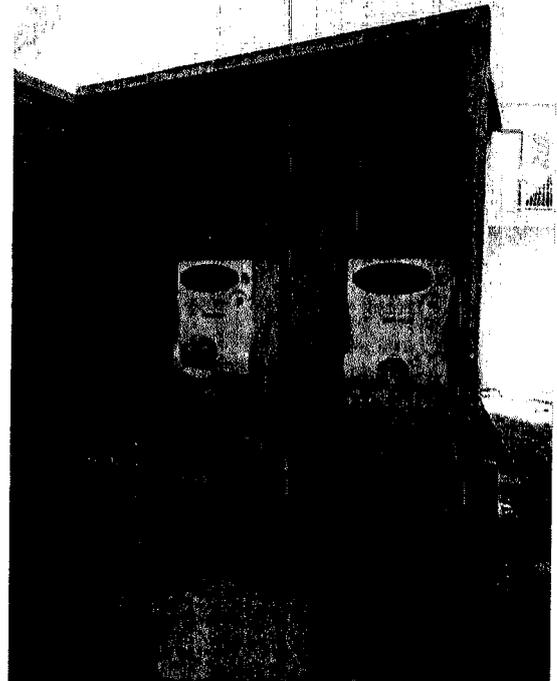
Aree esterne - stazione di rifornimento gasolio



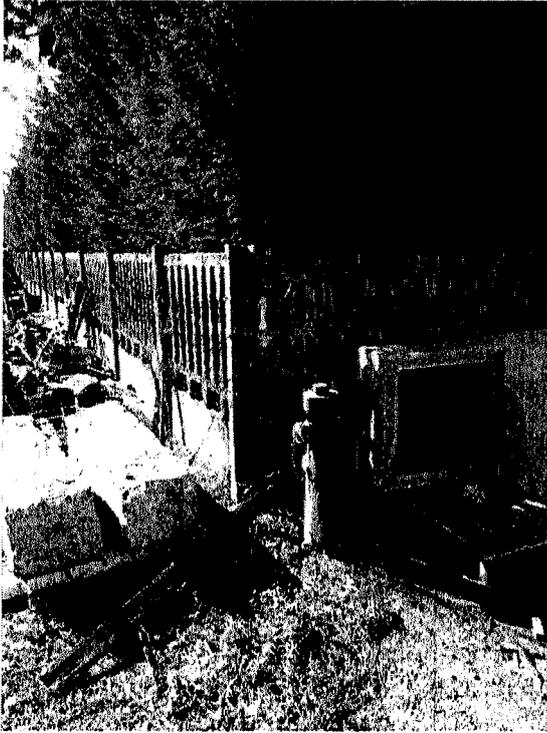
Aree esterne - pesa autocarri



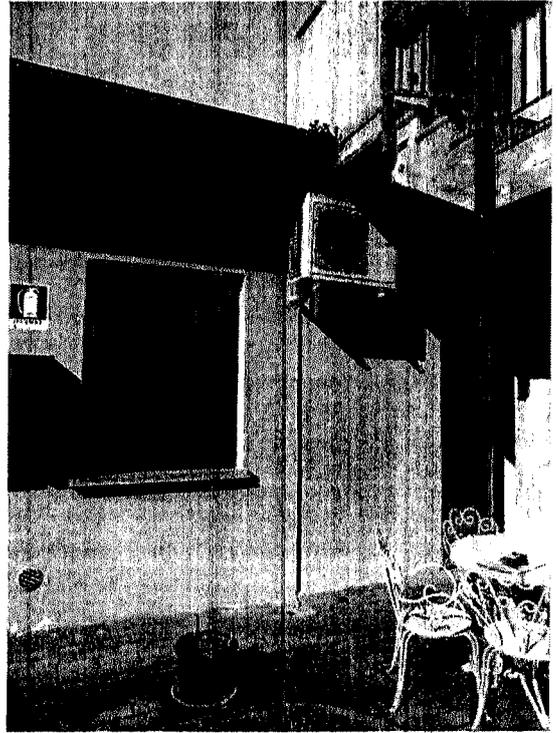
Aree esterne - contatori GPL



Aree esterne - contatori ENEL



Aree esterne - idranti antincendio



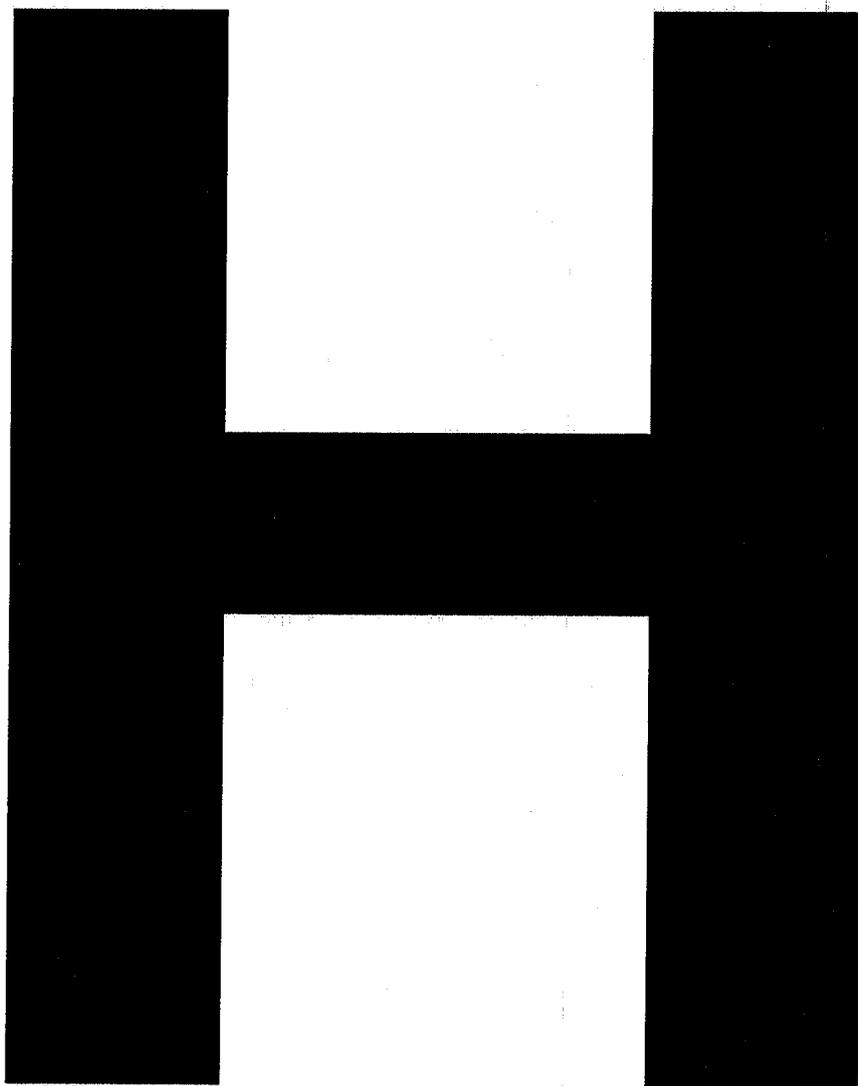
Aree esterne - climatizzazione uffici



Aree esterne - area cortilizia



Aree esterne - area cortilizia



28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Per gli edifici a destinazione produttiva non sono ammessi gli interventi di cui alla lett. b) del presente articolo salvo quanto previsto dall'art. 44.3 per interventi di riconversione.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica, agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme e dovranno migliorare le condizioni di risparmio energetico dell'edificio.

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

44.2 - Indici e parametri edilizi

If	Indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.1	mq/mq	0,65 (esistente se >)
If	Indice di fabbricabilità fondiario interventi artt. 44.3 e 44.4	mq/mq	0,80
If	Indice di fabbricabilità fondiario interventi art. 44.9	mq/mq	esistente
RC	Rapporto di copertura fondiario interventi art. 44.1	%	60 (esistente se >)
RC	Rapporto di copertura fondiario interventi artt. 44.3 e 44.4	%	50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) interventi art. 44.1	%	30 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria) interventi artt. 44.3 e 44.4	%	40
H	Altezza massima interventi art. 44.1	H	m. 10,50 (esistente se >)
H	Altezza massima interventi artt. 44.3 e 44.4	piani	n. 3

44.3 - Interventi ammessi di riconversione generalizzata

Gli interventi di riconversione di edifici produttivi nell'ambito R2 (con esclusione degli ambiti ARU) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Gli interventi di riconversione sono ammessi con Permesso di costruire convenzionato (PCC) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria comunque non superiore a 0,80 mq/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

44.4 - Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU)

Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano - ARU - le parti dei tessuti urbani consolidati - R2 - ove sono presenti attività produttive non coerenti con la destinazione residenziale prevalente.

In cartografia di piano sono perimetrati i comparti ARU all'interno degli ambiti R2.



L'obiettivo negli ambiti ARU è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare e riconvertire le attività produttive secondarie esistenti a destinazioni d'uso residenziali e terziarie, mediante interventi unitari per comparti di proprietà (unità minime di intervento) attraverso Programmi Integrati di Intervento (PII) e devono avvenire preferibilmente mediante sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione).

E' ammesso il recupero e mantenimento della capacità edificatoria esistente e comunque non superiore a 0,80 mq/mq (If) relativamente al lotto di riferimento. In caso di densità minore è consentito il raggiungimento di tale indice fondiario.

Con PII sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- a) residenziale, terziario, servizi pubblici;
- b) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio;
- c) ammessa media struttura di vendita (MS) con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 400 non alimentare.

Può essere ammessa la premialità di cui all'art. 12 dei Criteri attuativi del Documento di piano con priorità all'acquisizione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione aree E4 di cui all'art. 55.

In mancanza di PII sono confermate le destinazioni d'uso esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) e per gli edifici esistenti ricadenti entro tali comparti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b) e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005. E' ammesso, per comprovate necessità di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico, un ampliamento "una tantum" non superiore al 5% della SIp esistente.

44.5 - Riqualificazione complesso "Discoteca Capriccio" (PA2)

Con Piano Attuativo convenzionato (PA1) è ammesso il recupero, mediante sostituzione edilizia, del complesso denominato "Discoteca Capriccio" ad usi residenziali prevalenti con indici e parametri predeterminati come segue:

- a) superficie lorda di pavimento complessiva massima ammessa (residenziale e terziaria): non superiore a mq. 3.000 di SIp;
- b) ammessa la destinazione residenziale non inferiore al 60% della capacità edificatoria;
- c) ammessi esercizi di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, palestre e attrezzature sportive, e terziario (sono escluse discoteche o sale da ballo);
- d) ammessa la media struttura di vendita (MS) con SV (superficie di vendita) complessiva non superiore a mq. 1.200 non alimentare;
- e) altezza massima: 2 piani;
- f) rapporto di copertura: 50%;
- g) superficie permeabile drenante 30%;
- h) dotazione servizi minimi in relazione al tipo di destinazione (anche ad uso pubblico) come da precedente art. 5;
- i) spostamento, a cura e spese del privato, del traliccio di telecomunicazione in area pubblica in concessione con modalità da stabilirsi in convenzione attuativa.

Può essere ammessa la premialità di cui all'art. 12 dei Criteri attuativi del Documento di piano con priorità all'acquisizione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione aree E4 di cui all'art. 55.

In assenza di piano attuativo, per gli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e sono confermate le destinazioni d'uso esistenti (discoteca), i pubblici esercizi e gli esercizi di vicinato, le destinazioni terziarie e le medie strutture di vendita (non alimentari). Non è ammesso l'aumento della SIp esistente.

44.6 - Riqualificazione complesso ex Dialfra (PA3)

Con Piano Attuativo convenzionato (PA2) è ammesso il recupero del complesso ex Dialfra ad usi residenziali e terziari con indici e parametri predeterminati come segue:

- a) superficie lorda di pavimento complessiva massima ammessa (residenziale e terziaria): non superiore a mq. 2.400 di SIp;



Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale. Le recinzioni in zona agricola sono ammesse per la sola delimitazione del centro aziendale e dovranno essere aperte in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, e realizzate senza basamento e senza pilastri in cemento.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
R1	Esistente o 1,60	Aperta o chiusa
R2 e ATR	Esistente o 1,60	Aperta
P	Esistente o 1,60	Aperta o chiusa
E (residenza)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
E (produttivo)	Esistente o 1,60	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
AM	Esistente o 1,60	Aperta o chiusa
S1/4	1,60	Aperta o chiusa

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici, superfici e autorimesse interrato, muri di sostegno e infrastrutture di interesse pubblico e nei lotti di nuova formazione degli ATC.

CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO

Art. 32 Generalità

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie. Ove siano indicate esclusivamente le destinazioni ammesse sono da intendersi vietate tutte le altre.

Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario e primario, come riportati nella tabella successiva.

A)Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo direzionale.

B)Attività produttive del settore secondario (industria e artigianato)

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario :

1. Attività industriali e artigianali:
sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.
2. Attività di magazzinaggio e autotrasporto:
sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
3. Attività di logistica:
l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
4. Attività artigianale per la produzione di servizi:
piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e con non più di 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.

C)Attività produttive del settore terziario (direzionale, ricettiva e commerciale)

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito fermo restando quanto previsto dall'art. 5.

Rientrano nel settore terziario le seguenti attività:

1. Commercio al dettaglio
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - a) alimentare
 - b) non alimentare

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
 - Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
 - Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo e alle autorizzazioni di legge.
2. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.
 3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del